

## รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2566 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM)

### ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย (SSTRT)

วันศุกร์ที่ 28 เมษายน 2566 เวลา 10.00 น.

เริ่มประชุม เวลา 10.00 น.

#### การแนะนำก่อนการประชุม

คุณเพ็ญภิกา ประทีปวงนิช พิธีกรของที่ประชุม (“พิธีกร”) กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และแนะนำตัวแทนจาก บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ SSTRT”) และตัวแทนจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด (“ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT และผู้สอบบัญชี ที่เข้าร่วมประชุมในวันนี้ ดังนี้

#### 1. ผู้จัดการกองทรัสต์

คุณศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์	ประธานกรรมการบริษัท และ ประธานในที่ประชุม
คุณเอกชัย ลิมศิริวัฒนา	กรรมการ และกรรมการผู้จัดการ
คุณสุรางค์ จันทรสถาพร	กรรมการอิสระ

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

#### 2. ทรัสต์

คุณธนธร ประสิทธิ์พรม	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
----------------------	-------------------------

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด

#### 3. ผู้สอบบัญชี

คุณเกียรติศักดิ์ วานิชย์หานนท์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตจาก บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด

หลังจากการแนะนำบุคคลต่าง ๆ แล้วพิธีกรได้รายงานให้ที่ประชุมทราบว่า ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ SSTRT ประจำปี 2566 นี้ มีวาระการประชุมทั้งสิ้น 6 วาระ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้เสนอวาระการประชุม เพื่อบรรจุเป็นวาระในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2566 ล่วงหน้าในระหว่างวันที่ 10 มกราคม 2566 ถึง 10 กุมภาพันธ์ 2566 นั้น ปรากฏว่า ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใดเสนอเรื่องเพื่อบรรจุเป็นวาระการประชุมในการประชุมดังกล่าว ดังนั้น วาระการประชุมในวันนี้เป็นวาระนำเสนอเพื่อพิจารณารับทราบ ไม่มีวาระเพื่ออนุมัติ จึงไม่มีการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระ

ก่อนที่จะเริ่มการประชุมตามลำดับระเบียบวาระที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือเชิญประชุม พิธีกรได้ชี้แจงวิธีปฏิบัติในการเข้าร่วมประชุม วิธีการมอบฉันทะ และการส่งคำถามหรือข้อซักถามในการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสประจำปี 2566 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) ดังนี้

1. ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส หรือผู้รับมอบฉันทะที่มีความประสงค์จะเข้าร่วมประชุม ต้องส่งเอกสารยืนยันตัวตนตามที่ระบุไว้ เพื่อแจ้งความประสงค์เข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ มายังบริษัทภายในวันที่ที่ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุมฯ
2. การเข้าร่วมประชุมและการลงคะแนนผ่านทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ สามารถใช้ได้กับคอมพิวเตอร์ / โน้ตบุ๊ก (Notebook) / แท็บเล็ต (Tablet) และโทรศัพท์มือถือผ่าน Web Browser : Chrome ด้วยอินเทอร์เน็ตความเร็ว 4G หรืออินเทอร์เน็ตบ้านพื้นฐาน
3. ระบบจะเปิดให้เข้าร่วมประชุมล่วงหน้า 60 นาที ก่อนเริ่มการประชุม อย่างไรก็ตามการถ่ายทอดสดจะเริ่มเมื่อถึงเวลาประชุมเท่านั้น
4. การเข้าสู่ระบบ ผู้เข้าร่วมประชุม จะต้องใช้ข้อมูลเลขทะเบียนผู้ถือหุ้นรายไตรมาส และเลขที่บัตรประชาชนของผู้ถือหุ้นรายไตรมาส
5. กรณีที่ผู้เข้าร่วมประชุมมีเหตุขัดข้อง หรือติดปัญหาในการใช้งานระบบ ท่านสามารถติดต่อตามเบอร์โทรศัพท์ที่ระบุไว้ใน E-Mail ที่จัดส่งคู่มือการใช้งานระบบไปให้ท่าน
6. กรณีที่ท่านผู้ถือหุ้นรายไตรมาสมีความประสงค์จะส่งคำแนะนำหรือคำถามต่าง ๆ ระหว่างการประชุม ประธานจะเปิดโอกาสให้ท่านผู้ถือหุ้นรายไตรมาส และท่านที่ได้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาส สามารถถามคำถามเกี่ยวกับวาระการประชุมที่กำลังพิจารณาได้ โดยท่านผู้ถือหุ้นรายไตรมาส และผู้รับมอบฉันทะที่ประสงค์จะถามคำถามสามารถทำได้ด้วยวิธีดังต่อไปนี้

1. สอบถามโดยการพูด โดยท่านต้องอยู่ที่หน้าต่าง E – meeting (Zoom) จากนั้น ไปที่เมนู Participant และกดปุ่มยกมือขึ้น (Raise Hand) เมื่อพิธีกรขานชื่อท่านผู้ถือหุ้นรายไตรมาส หรือ ผู้รับมอบฉันทะแล้ว เจ้าหน้าที่จะดำเนินการเปิดไมค์ให้ท่านผู้ถือหุ้นรายไตรมาส หรือ ผู้รับมอบฉันทะ สอบถาม และเปิดไมค์ในอุปกรณ์ของท่านผู้ถือหุ้นรายไตรมาส หรือ ผู้รับมอบฉันทะ โดยการถามคำถามในแต่ละครั้งให้ผู้สอบถามแจ้งชื่อ-นามสกุล พร้อมระบุว่าท่านเป็นผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง หรือ เป็นผู้รับมอบฉันทะ ก่อนเริ่มถามคำถามทุกครั้ง เพื่อประโยชน์ในการจัดบันทึกการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วน

**ทั้งนี้** กรณีที่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสไม่สามารถพูดผ่านไมค์ได้ ขอความกรุณาพิมพ์คำถามของท่านมาทางช่องทาง Chat ตามข้อ 2.

2. การสอบถามโดยการพิมพ์ ให้ท่านผู้ถือหุ้นรายไตรมาส หรือ ผู้รับมอบฉันทะ ไปที่เมนู Chat ในหน้าต่าง E – meeting (Zoom) เพื่อพิมพ์ข้อความและส่งเข้ามายังระบบ เพื่อการถามคำถามในแต่ละครั้งให้ผู้สอบถามแจ้งชื่อ-นามสกุล พร้อมระบุว่าท่านเป็นผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง หรือ เป็นผู้รับมอบฉันทะ ก่อนเริ่มถามคำถามทุกครั้ง เพื่อประโยชน์ในการจัดบันทึกการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วน
3. ให้ท่านเลือกผู้รับโดยส่งคำถามไปที่ SSTRT Q&A กรณีที่ท่านไม่ได้เลือกตามที่แจ้งคำถามของท่าน จะส่งมาไม่ถึงทางบริษัท

เมื่อถึงเวลาเริ่มประชุม 10.00 น. พิธีกรได้รายงานว่ามีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง 8 ราย ถือหน่วยทรัสต์เป็นจำนวน 635,550 หน่วยทรัสต์ ผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุมจำนวน 19 ราย ถือหน่วยทรัสต์เป็นจำนวน 93,805,487 หน่วยทรัสต์ เมื่อรวมจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและผู้รับมอบฉันทะเป็นจำนวน 27 ราย ถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นเป็นจำนวนรวม 94,441,037 หน่วยทรัสต์ คิดเป็นร้อยละ 49.4068 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด 191,150,000 หน่วยทรัสต์ ของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นจำนวนไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดครบเป็นองค์ประชุมตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สามารถเปิดประชุมได้

ต่อจากนั้น พิธีกรได้เชิญคุณศุภสิทธิ์ สุขะนิรินทร์ ซึ่งเป็นประธานในที่ประชุม (“ประธานฯ”) กล่าวเปิดการประชุม

ประธานฯ กล่าวต้อนรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และแจ้งเปิดการประชุมตามระเบียบวาระที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือเชิญประชุม

### **วาระที่ 1 รับทราบรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565**

ประธานฯ ได้เชิญคุณเอกชัย ลิ้มศิริวัฒนา กรรมการ และกรรมการผู้จัดการ เป็นผู้นำเสนอวาระที่ 1 ต่อที่ประชุม

คุณเอกชัย ลิ้มศิริวัฒนา ได้เสนอให้ที่ประชุมรับทราบรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565 ซึ่งประชุม เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2565 ซึ่งเป็นการพิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และได้ส่งรายงานการประชุมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยภายในเวลาที่กฎหมายกำหนดพร้อมทั้งเผยแพร่ทางเว็บไซต์ของกองทรัสต์ และได้แนบสำเนารายงานการประชุมดังกล่าวมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว

คุณเอกชัย ลิ้มศิริวัฒนา ได้แจ้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ว่า รายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2565 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2565 ได้มีบันทึกไว้อย่างถูกต้องครบถ้วน จึงเห็นสมควรนำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ประจำปี 2566 เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณารับทราบรายงานการประชุมดังกล่าว โดยวาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมส่งคำถามในวาระนี้

ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดซักถาม และ/หรือ แสดงความคิดเห็นในวาระนี้

ที่ประชุมมีมติรับทราบรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2565

### **วาระที่ 2 รับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์สำหรับปี 2565**

ประธานฯ ได้เชิญคุณเอกชัย ลิ้มศิริวัฒนา กรรมการ และกรรมการผู้จัดการ เป็นผู้นำเสนอวาระที่ 2 ต่อที่ประชุม

คุณเอกชัย ลิ้มศิริวัฒนา ได้เสนอให้ที่ประชุมรับทราบรายงานผลการดำเนินงานในรอบปีที่ผ่านมา ตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีรายละเอียด ปรากฏตามรายงานประจำปี 2565 ซึ่งได้จัดทำในรูปแบบ QR Code ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดาวน์โหลดข้อมูลพร้อมหนังสือเชิญประชุมแล้วนั้น ซึ่งสาระสำคัญเกี่ยวข้องกับผลประกอบการโดยสรุปมีดังนี้

กองทรัสต์ SSTRT ได้ดำเนินการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย สมาร์ท สโตเรจ (SSTSS) ในปี 2560 และภายหลังการแปลงสภาพ กองทรัสต์ SSTRT มีการลงทุนในทรัพย์สินใหม่อย่างต่อเนื่อง โดยปัจจุบัน กองทรัสต์ SSTRT มีทรัพย์สินภายใต้การบริหารงานจำนวน 2 โครงการ โครงการทั้งสองตั้งอยู่เลขที่ 115 และ 115/7-9 หมู่ที่ 6 ซ. สุขสวัสดิ์ 76 ถ. สุขสวัสดิ์ ต. บางจาก อ. พระประแดง จ. สมุทรปราการ โดยมีบริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่าเหมาทั้งสองโครงการ เพื่อดำเนินธุรกิจคลังเอกสาร

**1. โครงการทรัสต์ไทย สมาร์ท สโตเรจ (ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)) ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก จากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย สมาร์ท สโตเรจ**

ทรัพย์สินประกอบด้วยที่ดินประมาณ 5 ไร่ 3 งาน 52.4 ตารางวา และสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ คลังเอกสาร จำนวน 5 อาคาร พื้นที่รวม 9,277 ตารางเมตร พร้อมสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ รวมถึงส่วนควบงานระบบสาธารณูปโภค เครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของอาคารและที่ดินดังกล่าว

**2. โครงการทรัสต์ไทย (ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)) แบ่งออกเป็น**

➤ **ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มทุน จากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย (SSTPF)**

ทรัพย์สินประกอบด้วยที่ดินเนื้อที่รวม 9 ไร่ 2 งาน 65 ตารางวา และสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ คลังเอกสาร จำนวน 9 อาคาร พื้นที่รวม 15,340 ตารางเมตร พร้อมสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ รวมถึงส่วนควบงานระบบสาธารณูปโภค เครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของอาคารและที่ดินดังกล่าว

➤ **ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 (จากการเพิ่มทุน)**

ตามที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2565 ให้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1”) เพื่อเพิ่มรายได้และสร้างผลตอบแทนเพิ่มเติมให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวนไม่เกิน 36,210,000 ในอัตราหน่วยละ 5.80 บาท จำหน่ายหน่วยทรัสต์ได้ทั้งสิ้น เป็นจำนวน 34,900,000 หน่วย คิดเป็นมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ 202,420,000 บาท และลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้แก่ ที่ดิน 4 ไร่ 1 งาน 68.9 ตารางวา คลังเอกสาร จำนวน 4 อาคาร พื้นที่รวม 7,000 ตารางเมตร พร้อมสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ รวมถึงส่วนควบงานระบบสาธารณูปโภค เครื่องมือ งานระบบ เพอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคาร ของโครงการทรัสต์ไทย ราคาลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวรวม 190,000,000 บาท ซึ่งมีการจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวแล้วเสร็จ เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2565

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 สรุปมีดังนี้

**ผลประกอบการรอบระยะเวลา 1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2565**

(หน่วย : บาท)

	ผลการดำเนินงาน 1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 2565	ผลการดำเนินงาน 1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 2564
รายได้ค่าเช่าและบริการ	118,123,528.86	117,974,883.90
รายได้ดอกเบี้ย	16,373.04	16,685.66
รายได้อื่น	200.01	114,155.63
<b>รวมรายได้จากการลงทุน</b>	<b>118,140,101.91</b>	<b>118,105,725.19</b>
ค่าธรรมเนียมต่างๆ	11,901,119.22	11,941,549.43
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	7,353,516.36	7,315,756.53
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	1,655,230.24	668,555.09
ต้นทุนทางการเงิน	8,400,939.66	9,067,625.55
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>29,310,805.48</b>	<b>28,993,487.60</b>
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>88,829,296.43</b>	<b>89,112,237.59</b>
รายการกำไรที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	22,467.63	27,686.39
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(5,277,026.20)	(6,831,430.02)
<b>รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน</b>	<b>(5,254,558.57)</b>	<b>(6,803,743.63)</b>
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>83,574,737.86</b>	<b>82,308,493.96</b>

โดยคุณเอกชัย ลิ้มศิริวัฒนา ได้ชี้แจงว่า กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวมทั้งสิ้น จำนวนเงิน 118.14 ล้านบาท ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวนเงิน 118.12 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของรายได้จากการลงทุนรวม และมีค่าใช้จ่ายรวม จำนวนเงิน 29.31 ล้านบาท โดยมีต้นทุนทางการเงิน และ ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์และ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายหลัก เป็นจำนวนเงิน 8.40 ล้านบาท และ 11.18 ล้านบาท ตามลำดับ หรือ คิดเป็น ร้อยละ 28.66 และ 38.14 ของค่าใช้จ่ายรวม ตามลำดับ สำหรับรายได้จากการลงทุนสุทธิ จำนวนเงิน 88.83 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 75.19 ของรายได้รวมจากการลงทุน ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน จำนวนเงิน 5.25 ล้านบาท ดังนั้น จึงทำให้มีการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวนเงิน 83.57 ล้านบาท

คุณเอกชัย ลิ้มศิริวัฒนา ได้แจ้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ว่า เห็นสมควรนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2566 เพื่อรับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์สำหรับปี 2565 ที่ผ่านมา โดยวาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมส่งคำถาม และแสดงความคิดเห็นในวาระนี้

ที่ประชุมมีมติรับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์สำหรับปี 2565

### วาระที่ 3 รับทราบงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนสำหรับปี 2565

นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์ ประธานฯ ได้กล่าวต่อที่ประชุมว่า คณะกรรมการบริษัทฯ ได้พิจารณาอนุมัติงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตจาก บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด พร้อมแสดงความเห็นชอบต่องบการเงินดังกล่าวปรากฏรายละเอียดในรายงานประจำปี 2565 ซึ่งได้จัดทำในรูปแบบ QR Code ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดาวน์โหลดข้อมูลพร้อมหนังสือเชิญประชุมแล้ว งบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนสำหรับปี 2565 สรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

(หน่วย: บาท)

งบแสดงฐานะการเงิน	ปี 2565	ปี 2564
<b>สินทรัพย์</b>		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	1,611,606,619.45	1,423,606,637.95
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	22,947,500.31	17,852,012.38
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	16,868,011.66	2,521,240.28
ลูกหนี้จากการให้เช่า	70,175,082.41	68,551,554.75
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	33,487.25	212,694.43
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	-	7,353,516.36
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน	33,522,124.08	33,521,046.18
สินทรัพย์อื่น	1,583,165.85	964,173.03
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>1,756,735,991.01</b>	<b>1,554,585,875.36</b>
<b>หนี้สิน</b>		
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	19,729,688.56	9,569,477.75
เงินมัดจำค่าเช่า	33,500,000.00	33,500,000.00
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	215,183,631.00	238,836,768.01
หนี้สินอื่น	54,051.88	233,719.89
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>268,467,371.44</b>	<b>282,139,965.65</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>1,488,268,619.57</b>	<b>1,272,445,909.71</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย</b>	<b>7.7858</b>	<b>8.1436</b>
<b>งบกำไรขาดทุน</b>		
รวมรายได้จากการลงทุน	118,140,101.91	118,105,725.19
รวมค่าใช้จ่าย	29,310,805.48	28,993,487.60
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	88,829,296.43	89,112,237.59
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(5,254,558.57)	(6,803,743.63)
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>83,574,737.86</b>	<b>82,308,493.96</b>
กำไรต่อหน่วยทรัสต์	0.4647	0.5703

งบกระแสเงินสด		
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(84,533,647.18)	86,355,907.48
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	98,880,418.56	(90,181,681.87)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	14,346,771.38	(3,825,774.39)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	2,521,240.28	6,347,014.67
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	16,868,011.66	2,521,240.28

โดยคุณศุภสิทธิ์ สุขะนิรินทร์ ได้ชี้แจงว่า

### สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม เป็นจำนวนเงิน 1,756.74 ล้านบาท ประกอบด้วยรายการสำคัญ ดังนี้

- (1) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวนเงิน 1,611.60 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 91.74 ของสินทรัพย์รวม
- (2) ลูกหนี้จากการให้เช่า จำนวนเงิน 70.17 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 3.99 ของสินทรัพย์รวม
- (3) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และ เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน รวมเป็นจำนวนเงิน 39.81 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 2.27 ของสินทรัพย์รวม
- (4) เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน จำนวนเงิน 33.52 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 1.91 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเป็นเงินมัดจำจากการเช่าทรัพย์สินของ SST

### หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม จำนวนเงิน 268.47 ล้านบาท ประกอบด้วยรายการสำคัญดังนี้

- (1) ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย จำนวนเงิน 19.73 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 7.35 ของหนี้สินรวม ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุน ครั้งที่ 1
- (2) เงินมัดจำค่าเช่า จำนวนเงิน 33.50 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 12.48 ของหนี้สินรวม ซึ่งเป็นเงินมัดจำจาก SST
- (3) เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวนเงิน 215.18 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 80.15 ของหนี้สินรวม ซึ่งเป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินคงเหลือ จำนวนเงิน 216.00 ล้านบาท หัก ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินรอดัดจ่าย (ค่าธรรมเนียมการให้กู้ยืม (Front-end fee)) จำนวนเงิน 0.82 ล้านบาท โดยค่าธรรมเนียมดังกล่าวจะทยอยตัดจ่ายตามระยะเวลาของสัญญาเงิน 10 ปี

### สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ จำนวนเงิน 1,488.27 ล้านบาท ประกอบด้วย ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ 1,420.15 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 95.42 ของสินทรัพย์สุทธิ (มูลค่าหน่วยทรัสต์ทั้งหมดตามมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์ ณ ปัจจุบัน (7.4295 บาทต่อหน่วย) ซึ่งไม่ใช่ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จริง) ทำให้เกิดส่วนต่ำกว่าทุน จำนวนเงิน 64.58 ล้านบาท (คำอธิบายตามหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 10) และกำไรสะสม จำนวนเงิน 72.74 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 4.88 ของสินทรัพย์สุทธิ และ สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย เท่ากับ 7.7858 บาทต่อหน่วย

### รายได้จากการลงทุน

ในปี 2565 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุน จำนวนเงิน 118.14 ล้านบาท ทั้งนี้ รายได้จากการลงทุนทั้งสิ้น ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวนเงิน 118.12 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของรายได้จากการลงทุนรวม โดยรายได้ค่าเช่าและบริการบันทึกตามมูลค่าเฉลี่ยตลอดอายุสัญญาเช่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชีแบบเส้นตรง รวมถึงรายได้ดอกเบี้ยและรายได้อื่นจำนวนเงิน 0.016 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.01 ของรายได้จากการลงทุนรวม

### ค่าใช้จ่าย

ในปี 2565 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม เป็นจำนวนเงิน 29.31 ล้านบาท ทั้งนี้ รายจ่ายประกอบด้วย

- (1) ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่าย จำนวนเงิน 7.35 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25.09 ของค่าใช้จ่ายรวม โดยได้บันทึกค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีและทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 3 ปี
- (2) ต้นทุนทางการเงิน จำนวนเงิน 8.40 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 28.66 ของค่าใช้จ่ายรวม
- (3) ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ 6.18 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมทรัสต์ 5.00 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายจากค่าธรรมเนียมอื่นๆ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน จำนวนเงินรวม 2.38 ล้านบาท รวมจำนวนเป็นเงิน 13.56 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 46.25 ของค่าใช้จ่ายรวม

### รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2565 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ จำนวนเงิน 88.83 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 75.19 ของรายได้รวมจากการลงทุน

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน จำนวนเงิน 5.25 ล้านบาท ดังนั้น จึงทำให้มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวนเงิน 83.57 ล้านบาท

ระหว่างปี 2565 กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2565 โดยการได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว ยังไม่ผลกระทบบอย่างมีนัยสำคัญที่ทำให้รายได้จากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้น



**สรุป** กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม จำนวนเงิน 1,756.74 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.00 จากปี 2564 สาเหตุมาจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเพิ่มขึ้น เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น ลูกหนี้จากการให้เช่าที่เพิ่มขึ้น และที่สำคัญไม่มีค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ที่จะตัดจำหน่าย เนื่องจากมีการตัดจำหน่ายครบ 3 ปี แล้ว ในส่วนหนี้สินรวมทั้งสิ้น จำนวนเงิน 268.47 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 4.84 จากปี 2564 เนื่องจากชำระคืนเงินกู้บางส่วน

ประธานฯ ได้แจ้งถึงความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ว่าเห็นสมควรนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญประจำปี 2565 เพื่อรับทราบงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนสำหรับปี 2565 และวาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมซักถาม และแสดงความคิดเห็นในวาระนี้

ที่ประชุมรับทราบงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนสำหรับปี 2565 ของกองทรัสต์

#### **วาระที่ 4** รับทราบเรื่องการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับปี 2565

ประธานฯ ได้เชิญคุณเอกชัย ลิ้มศิริวัฒนา กรรมการ และกรรมการผู้จัดการ เป็นผู้นำเสนอวาระที่ 2 ต่อที่ประชุม คุณเอกชัย ลิ้มศิริวัฒนา ได้ชี้แจงนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ โดยกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชี

กองทรัสต์ได้ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จากการดำเนินงานปี 2565 รวมทั้งสิ้น 2 ครั้ง รวมเป็นอัตรา 0.4000 บาทต่อหน่วย คิดเป็นประโยชน์ตอบแทน จำนวนเงินเท่ากับ **69,480,0000** บาท ซึ่งคิดเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของแต่ละรอบปีบัญชี โดยสามารถสรุปรายละเอียดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ปี 2565 ได้ดังนี้

ครั้งที่	รอบผลการดำเนินงาน	วันจ่าย ประโยชน์ตอบแทน	ประโยชน์ตอบแทน (บาท)	อัตราประโยชน์ตอบแทน ต่อหน่วย (บาท)
1	1 ม.ค. 2565 – 30 มิ.ย. 2565	14 ก.ย. 2565	31,250,000	0.20
2	1 ก.ค. 2565 - 31 ธ.ค. 2565	30 มี.ค. 2566	38,230,000	0.20
<b>รวมเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน</b>			<b>69,480,000</b>	<b>0.40</b>

ประธานฯ ได้แจ้งถึงความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ว่า การจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์และแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องของสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ จึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อรับทราบ

ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมซักถาม และแสดงความคิดเห็นในวาระนี้

ที่ประชุมรับทราบเรื่องการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับปี 2565 ของกองทรัสต์

## วาระที่ 5 รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีสำหรับปี 2566

นายศุภสิทธิ์ สุชนะนรินทร์ ประธานที่ประชุม ได้มอบหมายให้นายเอกชัย ลีเมศิริวัฒนา กรรมการผู้จัดการบริษัทฯ แจ้งรายละเอียดการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีสำหรับปี 2566 ของกองทรัสต์

นายเอกชัย ลีเมศิริวัฒนา แถลงต่อที่ประชุมว่า บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาและคัดเลือกผู้สอบบัญชีจากบริษัท เอส พี ออดิท จำกัด เนื่องจากที่ผ่านมาได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างเหมาะสม มีความรู้และความเชี่ยวชาญในการตรวจสอบกองทรัสต์ ไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียกับกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ จึงมีความเป็นอิสระในการตรวจสอบและแสดงความคิดเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ โดยบริษัท เอส พี ออดิท จำกัด ได้เสนอผู้สอบบัญชี ดังนี้

1. นายเกียรติศักดิ์ วานิชย์พานนท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 9922 และ/หรือ
2. นางสาวชูชาน เอี่ยมวณิชชา ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4306 และ/หรือ
3. นายสุชาติ พานิชย์เจริญ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4475 และ/หรือ
4. นางสาวชินตา ชมเมิน ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7570 และ/หรือ
5. นางสาววันดี เอี่ยมวณิชชา ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 8210
6. นางสาวอมรรัตน์ เจือทองบริสุทธิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 10998

โดยให้บุคคลดังกล่าวข้างต้นคนใดคนหนึ่งเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความคิดเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ และในกรณีที่ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตดังกล่าวไม่สามารถปฏิบัติงานได้ บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด จะจัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตอื่นของบริษัท เอส พี ออดิท จำกัด ทำหน้าที่แทนได้ และบริษัทฯ ได้ดำเนินการจัดส่งสำเนารายละเอียดประวัติและการทำงานของผู้สอบบัญชีทั้ง 6 ท่านให้กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ พร้อมกับหนังสือเชิญประชุมแล้ว

และกำหนดค่าธรรมเนียมสอบบัญชีประจำปี 2566 เป็นจำนวนเงิน 320,000 บาท ซึ่งเท่ากับปี 2565 (ค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้นไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการเดินทางไป-กลับในการตรวจสอบบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์และตรวจนับหลักทรัพย์ที่ผู้รักษาสถิติหลักทรัพย์ ค่าลงทะเบียนและค่าไปรษณีย์ในการยืนยันยอดบัญชีและค่าใช้จ่ายอื่น ซึ่ง บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด จะเบิกชดเชยตามที่ได้จ่ายจริง โดยถือปฏิบัติเช่นเดียวกับสำนักงานสอบบัญชีทั่วไป)

ประธานที่ประชุม ได้แจ้งถึงความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ว่าเห็นสมควรนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญประจำปี 2566 เพื่อรับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีสำหรับปี 2566 และวาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่เข้าร่วมประชุมซักถาม และแสดงความคิดเห็นในวาระนี้

ที่ประชุมรับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีสำหรับปี 2566

## วาระที่ 6 เรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

ประธานฯ ได้สอบถามว่ามีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ท่านใดประสงค์จะเสนอเรื่องเพื่อพิจารณาในวาระนี้หรือไม่

ไม่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ท่านใดซักถาม และ/หรือ เสนอเรื่องเพื่อพิจารณา

ประธานฯ ได้สอบถามเพิ่มเติมว่า มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่มีคำถามเพิ่มเติมหรือไม่

เมื่อไม่มีผู้ใดซักถาม หรือ เสนอความเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ จึงได้กล่าวขอบคุณผู้ถือหน่วยทรัสต์ และกล่าวปิด  
ประชุมเมื่อเวลา 10.37 น.

  
ลงชื่อ.....ประธานที่ประชุม

(คุณศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์)

ประธานกรรมการ

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย

